

## **PEMBANGUNAN HARTA TANAH DAN PELESTARIAN ALAM**

Hj. Miswan @ Abdul Hakim bin Mohammed, Prof. Dr. Sr.  
Abdul Hamid bin Hj. Mar Iman, Prof. Madya. Dr.  
Adibah binti Awang

Pusat Kajian Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia  
Skudai, Johor Darul Ta'zim

### **Abstrak**

Konsep Islam dalam pembangunan harta tanah dan kelestarian alam amat jarang dibincangkan sebagai suatu wacana akademik. Pada hakikatnya, ia amat penting sebagai suatu landasan pembangunan yang seimbang yang mengambil kira kedua-dua aspek fizikal dan spiritual. Kertas kerja ini menerapkan beberapa idea konseptual dalam perkara ini dengan mengambil pembangunan harta tanah sebagai fokus.

Kata kunci: Harta tanah, kelestarian, Islam.

### **1.0 PENGENALAN**

Kertas kerja ini membincangkan tentang pembangunan harta tanah menurut perspektif Islam dan selanjutnya menghuraikan keperluan pelestarian alam dalam proses pembangunan harta tanah tersebut. Pembangunan harta tanah perlu mengambil kira semua aspek dan bukan hanya mementingkan keperluan aspek tanmiyyah (ekonomi dan sosial) semata-mata. Akibat daripada penekanan aspek ekonomi semata-mata pembangunan harta tanah telah membawa banyak kerosakan terhadap alam sekitar dan membazirkan sumber semulajadi yang sangat berharga. Walaupun keperluan kelestarian sangat nyata, banyak isu dan cabaran yang dihadapi dalam melaksanakannya. Kesedaran masyarakat dan semua pihak yang terlibat dalam pembangunan harta tanah terhadap pelestarian alam perlu dipertingkatkan. Pencapaian yang lebih baik dalam soal pelestarian alam mungkin memerlukan penguatkuasaan perundangan yang lebih menyeluruh dan mencakupi semua aspek yang berkaitan.

### **2.0 KONSEP ASAS**

Harta tanah dalam istilah 'Arab ialah '*aqarat*, yang merupakan sebahagian daripada konsep *mal* secara umum. Harta tanah boleh bermaksud harta tak-alih atau harta kekal. Walau pun konsep ini boleh bincangkan dengan lebih lanjut, kertas kerja ini hanya ingin membataskan konsep ini setakat itu sahaja. Biasanya, harta tanah terdiri daripada tanah itu sendiri, bangunan, dan

elemen lekap mati yang terdapat pada tanah, yang menjadi sebahagian daripada tujuan sesuatu pembinaan.

Pembangunan pula adalah suatu konsep yang amat luas. Secara literal, ia bermakna transformasi atau perubahan dari suatu keadaan yang tidak atau kurang berhasil kepada suatu keadaan yang lebih berhasil atau suatu keadaan kurang baik kepada suatu keadaan yang lebih baik. Pembangunan adalah suatu proses produktif, iaitu menghasilkan sesuatu yang berfaedah.

Akta Perancangan Bandar dan Wilayah 1976 (Akta 172) menakrifkan pembangunan harta tanah sebagai *“the carrying out of any building, engineering, mining, industrial or other similar operations in on, over or under land, or the making of any material change in the use of any buildings or other land, or the subdivision or amalgamation of lands.”*

Takrif pembangunan dari sudut undang-undang<sup>1</sup> menjurus kepada perubahan fizikal yang matan kepada sesuatu harta tanah itu, iaitu kepada sempadannya akibat dari kerja-kerja pecah-sempadan atau penyatuan tanah, atau kepada guna tanahnya apabila berlakunya perubahan dalam guna tanah itu, misalnya, dari guna tanah pertanian kepada perumahan, atau perubahan kepada bahagian tanah yang dimiliki oleh tuanpunya-tuanpunya bersama akibat dari prosedur pecah-bahagian tanah. Ia juga dikaitkan dengan aktiviti-aktiviti ekonomi seperti kerja-kerja melombong, kejuruteraan, bangunan, perindustrian dan lain-lain aktiviti yang mengakibatkan perubahan matan kepada penggunaan sesuatu tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripada harta tanah tersebut. Walau bagaimanapun, definisi pembangunan dalam undang-undang perancangan bandar dan desa ini tidak merangkumi pembangunan sosial dan rohani.

Secara umum, pembangunan harta tanah mempunyai tiga fasa utama (padanan dari Bryne and Cadman, 1984):

Pra-pembangunan (acquisition): Fasa ini melibatkan pengenalan pastian tapak, perolehan tanah dan tukar syarat, ukur sempadan, permohonan keizinan merancang, pecah sempadan/pecah bahagian, cadangan projek (termasuklah reka bentuk dan aspek kejuruteraan), kajian pasaran dan/atau kemungkinan, perundingan pembiayaan, runding cara kontrak, dll.

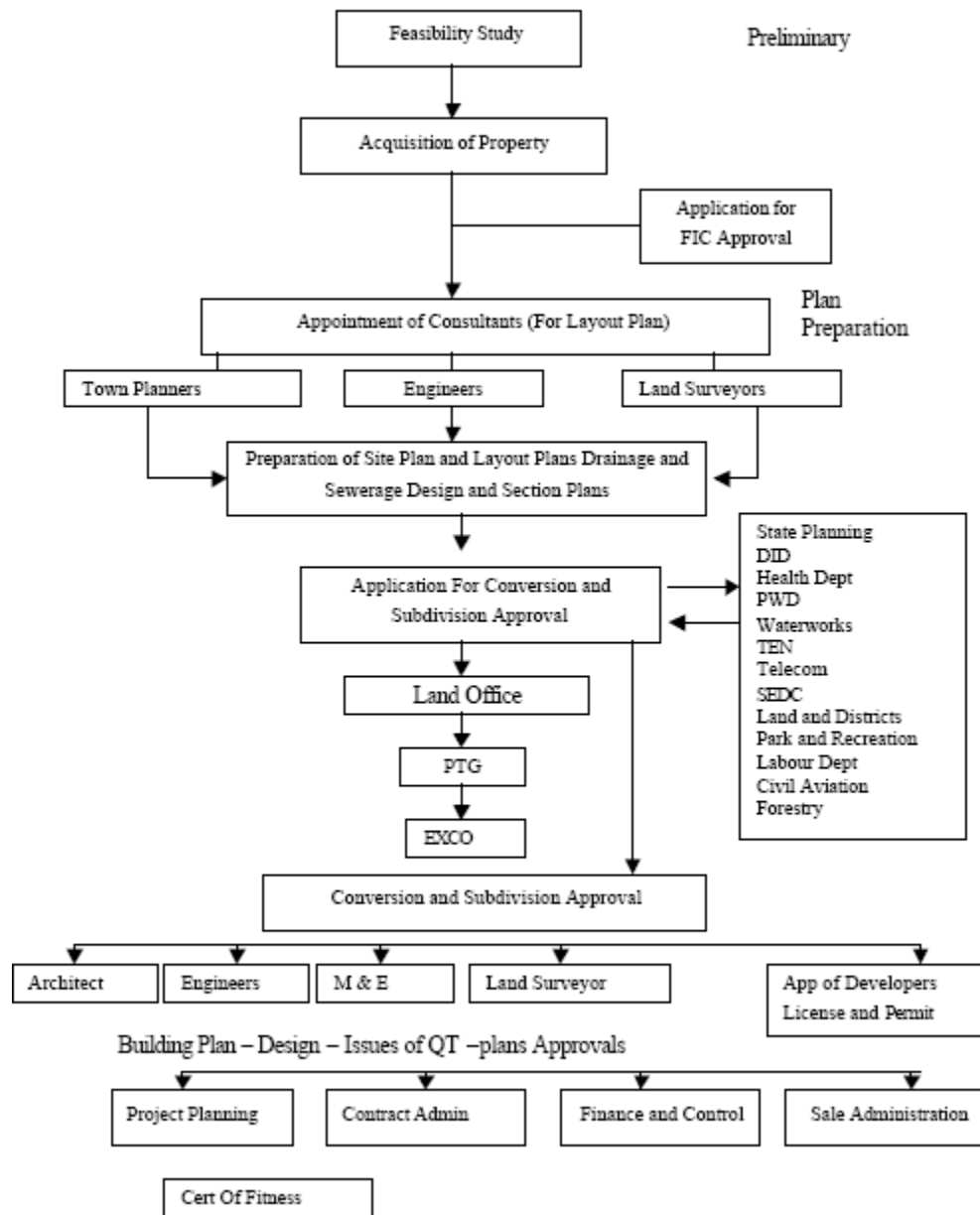
Fasa pembinaan (production): Fasa ini melibatkan pembinaan sebenar seperti kerja tanah, prasarana asas, bangunan, kelenyapkan dalaman dan luaran bangunan, lanskap, dan aspek-aspek lain dalam pengurusan projek.

---

<sup>1</sup> Seksyen 2 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

Fasa lepas-bina (disposal): Fasa ini bermula apabila bangunan siap dibina. Ini termasuklah mendapatkan sijil layak menduduki, pelaksanaan pemasaran (termasuklah jualan), aktiviti lepas-menduduki, pengurusan harta dan fasiliti, dsb.

Secara keseluruhan, proses pembangunan harta tanah di Malaysia digambarkan seperti dalam Rajah 1. Fasa-fasa yang disebut di atas terkandung di dalam proses ini.



**Rajah 1:** Proses pembangunan harta tanah di Malaysia (Tan, 2001)

Pembangunan harta tanah dari sudut padang Islam ialah suatu proses transformasi muka bumi ciptaan Allah menerusi pembinaan bangunan dan/atau loji dan struktur kekal yang lain, pemasangan kemudahan dalaman dan luaran yang berkaitan, penambahbaikan lanskap, serta peletakan kemudahan dan ameniti awam, bagi mewujudkan perjiranan yang moden dan sesuai untuk kependudukan manusia.

### **3.0 MENGAPA PEMBANGUNAN HARTA TANAH**

Tujuan utama pembangunan ialah meningkatkan taraf hidup manusia dengan menyediakan, sekurang-kurangnya, prasarana asas. Misalnya, membersihkan hutan untuk menubuhkan ladang pertanian atau menukarkan tanah kosong menjadi desa dan bandar. Contoh yang kedua ini, biasanya dikaitkan pembangunan harta tanah. Di Malaysia, pada hari ini, pembandaran pesat berlaku hasil daripada pembangunan harta tanah di serata pelosok negara.

Pembangunan harta tanah dalam acuan kapitalis mempunyai tujuan utama memberi kekayaan kepada pemaju harta tanah itu sendiri. Kemudian, terdapat tujuan sampingan, iaitu, memberi pemilikan persendirian menerusi pembelian harta tanah oleh orang perseorangan atau badan. Natijah secara keseluruhannya pula ialah kewujudan pembangunan fizikal dengan segala kemudahan yang diperlukan dalam kehidupan manusia.

Ini tidak bermakna Islam melarang pemilikan persendirian dan penjanaan kekayaan. Kedua-duanya merupakan natijah dari sesuatu pembangunan menurut pandangan Islam, tetapi bukannya merupakan tujuan sesuatu pembangunan. Tujuan asasi pembangunan dalam Islam ialah untuk mengabdikan diri kepada Allah, demi mencari keredahaanNya, dengan cara memakmurkan bumi ini menerusi transformasi fizikal dan spiritual. Kedua-dua aspek ini sangat berkait rapat. Ini jelas dari ajaran al-Qur'an itu sendiri. Pertama, apabila Allah s.w.t. menurunkan Nabi Adam a.s. dan Hawa ke muka bumi, beliau disuruh untuk tinggal di atasnya dan mendirikan kediaman serta membina kehidupan.<sup>2</sup> Kedua, Allah s.w.t. memerintahkan manusia supaya menuju kepada kehidupan akhirat tetapi tidak melupai kehidupan dunia.<sup>3</sup>

Maka, pembangunan yang tidak bertentangan dengan Islam, misalnya yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran rakyat, amat digalakkan. Contohnya, pembangunan harta tanah yang bertujuan untuk mencapai objektif-objektif berikut adalah digalakkan oleh Islam:

---

<sup>2</sup> Lihat al-Baqarah: 36.

<sup>3</sup> Lihat al-Qasas: 77.

**Objektif pembangunan**

**Contoh pembangunan**

Meningkatkan aktiviti-aktiviti ekonomi setempat

Pembangunan harta tanah bercampur yang, antara lain, mengandungi rumah, pusat komersil, dan kawasan industri.

Meningkatkan taraf ekonomi penduduk

Pembangunan kawasan industri terancang.

Meningkatkan pulangan ke atas pelaburan

Pembinaan bangunan-bangunan canggih dengan kelengkapan moden

Meningkatkan nilai harta tanah

**4.0 DASAR PEMBANGUNAN HARTA TANAH DARI KACA MATA ISLAM**

Pembangunan harta tanah di zaman moden ini lebih memberatkan *tanmiyyah* dan mengabaikan sebahagian yang lain. Di Malaysia, misalnya, pembangunan harta tanah amat bersifat fizikal. Ini telah menyebabkan banyak perkara yang berkaitan dengan kelastarian alam sekitar diabaikan atau tidak ditangani dengan bersungguh-sungguh. Dalam Islam, konsep pembangunan adalah lebih meluas. Pembangunan harta tanah dari kaca mata Islam mempunyai dasar yang murni. Pertama, menghalang kerosakan alam. Kedua, menggalakkan kecekapan dan kelangsungan alam. Ketiga pengagihan kekayaan dan harta kepada masyarakat (Mohd Daud, 1999).

Maka, cabaran yang harus dihadapi oleh umat Islam ialah membangunkan harta tanah dengan menerapkan konsep-konsep pembangunan yang lebih seimbang. Dasar-dasar itu ialah *tazkiyyah* (pembangunan kerohanian); *tarbiyyah* (pembangunan moral); *tanmiyyah* (pembangunan ekonomi dan sosial); *tatawwur* (pembangunan pendidikan dan budaya); dan *taqaddum* (pembangunan ketamadunan) (Siddiqi, 2009).

Pembangunan ketamaddunan memang sudah terpahat di kalangan orang-orang terdahulu. Al-Qur'an sendiri merakamkannya menerusi kisah-kisah kerajaan Nabi Sulaiman a.s. dan kerajaan puteri Balqis. Ketamadunan yang lain juga boleh dibuktikan melalui penyaksian sejarah seperti kerajaan Mesir purba, kerajaan Babylon di Iraq, dan kerajaan Islam di India. Dari setiap pembangunan ketamaddunan ini tercipta di antaranya istana-istana, bangunan-bangunan awam, menara-menara, kubu-kubu, parit dan terusan, serta kemudahan-kemudahan awam yang lain. Kesemuanya terhasil daripada kerja arkitek dan kejuruteraan yang amat hebat. Al-

Qur'an sendiri secara tidak langsung menggambarkan ketamadunan manusia di dalam beberapa ayat-ayat.<sup>4</sup>

Ini bererti, manusia itu, di atas inisiatif sendiri untuk maju, telah menggunakan kuasa akal dan fizikal yang Allah s.w.t. berikan untuk membina ketamaddunan menerusi pembangunan harta tanah. Manusia itu sendiri menjadi tonggakunya. Walau bagaimanapun, pembangunan rohani di celah-celah ketamaddunan itu tidak datang melainkan dengan hidayah Allah s.w.t. Maka, diturunkan para nabi dan rasul untuk melengkapkan ketamaddunan fizikal dengan ketamaddunan spiritual. Mesejnya jelas, iaitu, di atas segala apa yang manusia lakukan di atas muka bumi ini, tujuannya tidak lain ialah sebagai peribadatan kepada Allah s.w. sebagaimana yang terakam di dalam al-Qur'an surah al-Zaariyat: 56 bahawa "Tidak aku tidak jadikan jin dan manusia melainkan untuk mereka itu beribadat kepadaku".<sup>5</sup> Jelas, bahawa dasar Islam dalam pembangunan harta tanah perlu dilaksanakan dalam kerangka fizikal dan bukan fizikal.

Dalam konteks Malaysia, kerangka fizikal memang telah wujud sejak sekian lama menerusi perundangan, polisi, instrumen, strategi, dan mekanisma pembangunan seperti Kanun Tanah Negara 1965,<sup>6</sup> Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) (Pindaan) 2007, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2007, Akta Jalan, Perparitan, dan Bangunan (Pindaan) 2007, Akta Penyenggaraan dan Pengurusan Bangunan dan Harta Bersama 2007, Akta Kualiti Alam Sekitar 1974, Akta Pengambilan Balik Tanah 1960, Akta Pemuliharaan Tanah 1960, Akta Penambakan Tanah dan Zon Pantai, dan lain-lain.

Dalam konteks harta tanah orang Islam, enakman-enakmen negeri juga berkaitan, misalnya enakmen-enakmen tanah waqf dan baitulmal.

## **5.0 PEMBANGUNAN HARTA TANAH DAN KELESTARIAN ALAM SEKITAR**

### ***5.1 Pengenalan***

Memang al-Qur'an tidak menyatakan secara langsung tentang kelastarian alam sekitar. Akan tetapi, berdasarkan surah al-Maaidah: 3 bahawa "Hari ini aku telah sempurnakan agama

---

<sup>4</sup> Lihat 38:37; 43:10;

<sup>5</sup> وما خلقت الجن والإنس إلا ليعبدون

<sup>6</sup> Antara bahagian-bahagian yang secara tidak langsung berkait dengan pembangunan harta tanah ialah Seksyen 124 (kepelbagaian syarat, sekatan, dan kategori); Seksyen 135-139 (pecah sempadan); seksyen 140-145 (pecah bahagian); seksyen 146-150 (penyatuan tanah); seksyen 124A (permohonan serentak berkaitan seksyen 124 dan 135-139); dan seksyen 204A-204H (serah balik kurnia semula).

kamu...”<sup>7</sup>, sebenarnya ajaran agama Islam tidak ada yang tertinggal sedikit pun tentang hal-hal dunia ini. Maka, dalam konteks perbincangan kita, tugas manusia ialah menerokai bagaimana soal kelestarian alam sekitar berkait dengan ajaran Islam.

Dari kaca mata Islam, segala apa yang ada di alam ini pada hakikatnya adalah milik mutlak Allah s.w.t. yang diamanahkan pengelolaan, pemanfaatan, dan pelestariannya kepada manusia. Pemaju harta tanah perlu sedar bahawa mereka tidak mempunyai apa-apa hak kecuali apa yang dipinjamkan dan diamanahkan kepadanya. Bagi sesuatu yang dipinjamkan itu, iaitu harta tanah dan alam sekitarnya dalam konteks kertas kerja ini, mereka perlu membangunkannya mengikut peraturan-peraturan tertentu.

Pembangunan lestari bolehlah dikatakan sebagai suatu pembangunan yang memenuhi keperluan sekarang tanpa menjejaskan keperluan akan datang (padanan dari Bruntland, 1987). DoE (1994) menyatakan bahawa pembangunan lestari ialah pembangunan ekonomi yang sihat yang dapat menyeimbangkan penggunaan dan penjanaan sumber-sumber untuk memenuhi keperluan manusia melalui pelaburan baru sambil menambah baik alam sekitar. Apa yang diperlukan ialah bahawa keputusan-keputusan pembangunan dibuat menerusi masyarakat dengan mengambil kira kesan ke atas alam sekitar. Kedua-dua takrif di atas membawa konotasi pembangunan lestari sebagai “pembangunan secara berhemah” yang mengambil kira kehidupan kini dan akan datang. Ini adalah sesuatu yang amat dituntut oleh ajaran Islam.

Meskipun demikian, dilihat dari sudut pandang Islam, pembangunan lestari ialah pembangunan yang menyeimbangkan ekonomi, masyarakat, dan alam sekitar dalam memenuhi keperluan spiritual dengan mengambil kira material sebagai pengukur kelakonan ekonomi (Zubair Hassan, 2006). Dalam konteks ini, kelestarian alam sekitar dalam konteks pembangunan harta tanah mestilah dilandaskan kepada lima maqasid syar’iyyah yang dipelopori oleh Imam al-Ghazali seperti yang terdapat di dalam kitab-kitab fiqh, iaitu: (1) pemeliharaan agama; (2) perlindungan nyawa; (3) pemeliharaan akal; (4) pemeliharaan anak-anak dan keturunan, dan (5) perlindungan harta benda.

Terkandung di dalam pengertian kelestarian ialah perlindungan, pembaikan semula, dan pemuliharaan (Marinova *et al.*, 2008). Ia mesti dijelmakan di dalam sistem ekologi atau ekosistem. Sesungguhnya, sistem ekologi sebagai sebahagian daripada sistem alam sekitar adalah sebahagian daripada *weltanschauung* agama Islam (Manzoor, 2009). Allah s.w.t. memerintahkan manusia supaya menjaga alam sekitar. Ini dilaksanakan dalam rangka tugas utama manusia kepada Allah s.w.t. (hak-hak Allah) dan tugas kepada sesama manusia (hak-hak manusia).

---

اليوم أكملت لكم دينكم وأتممت عليكم نعمتي ورضيت لكم الإسلام ديناً<sup>7</sup>

### *5.2 Isu dan Cabaran Dalam Pelestarian Alam Sekitar*

Sejak beberapa dekad yang lalu, Malaysia membangun dengan pesat sekali sehingga ramai orang yang melihat tanah semata-mata sebagai suatu komoditi untuk dibeli, gadai dan dijual dengan keuntungan. Persepsi sedemikian yang diterjemahkan ke dalam kepesatan aktiviti-aktiviti pembangunan harta tanah membawa kepada masalah sosial dan ekologi. Banyak penempatan dan masyarakat terpaksa berpindah. Sistem ekologi pula rosak atau musnah kerana pembinaan lebuh raya, empangan, padang golf, pasaraya. Dalam konteks ini, kepentingan korporat seolah-olah bercanggah dan kehidupan bermasyarakat. Di antara masyarakat yang kehilangan tempat tinggal atas nama pembangunan harta tanah ialah masyarakat Orang Asli, petani luar bandar dan orang Dayak di Sarawak. Pembangunan tanah sama ada secara besar-besaran maupun yang berskala kecil juga membawa kemusnahan kepada alam sekitar seperti pengecilan saiz hutan dan biodiversiti, pencemaran akibat dari penggunaan racun serangga, pencemaran sumber air bawah tanah, kesan negatif ke atas ekologi laut akibat dari aktiviti perlombongan dan juga perubahan cuaca akibat dari aktiviti pembalakan yang tidak terkawal. Pertembungan kepentingan pembangunan ekonomi dengan kepentingan individu atau masyarakat dapat dilihat, misalnya, pada tahun 1997 dengan pindaan besar ke atas Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 dengan membenarkan Pihak Berkuasa Negeri mengambil balik tanah yang diperlukan untuk tujuan pembangunan ekonomi. Akibatnya, banyak tanah kepunyaan individu diambil dan diberikan kepada syarikat-syarikat besar atas tujuan pembangunan ekonomi Malaysia.

Persoalannya, adakah undang-undang di Malaysia mewajibkan supaya pembangunan hartanah memenuhi ciri-ciri kelestarian alam sekitar, iaitu, pembangunan yang menyeimbangkan kehendak pembangunan ekonomi/fizikal dengan pembangunan sosial dan rohani sebagaimana yang dituntut oleh Islam? Adakah konsep pembangunan harta tanah di negara ini juga selaras dengan konsep penglestarian alam sekitar? Adakah polisi pemberimilikan tanah, ubah syarat, pengambilan balik tanah, guna tanah, jual beli tanah, bersandarkan konsep kelestarian alam sekitar? Adakah undang-undang memastikan bahawa penggunaan tanah diusahakan secara optimum oleh pemilik, dan tidak terbiar? Adakah mereka yang telah berjaya meneroka, "menghidupkan tanah mati (mawat) atau membangunkan tanah kerajaan diberikan keutamaan dalam pengurniaan tanah di Malaysia? Bagaimana pula dengan tanah bermilik yang tidak dibangunkan? Bolehkah pihak berkuasa merampas tanah-tanah yang tidak dibangunkan ini kerana telah melanggar syarat guna tanah di bawah undang-undang bagi tujuan dikurniakan semula kepada pihak yang berupaya untuk membangunkannya?

Cabaran utama dalam usaha pelestarian alam ialah kesedaran dan penerimaan masyarakat. Tidak ramai yang benar-benar merasai bahawa pelestarian bertujuan untuk memastikan bahawa anak cucu kita mendapat persekitaran yang sempurna pada masa akan datang. Ini bermakna, usaha berterusan perlu dilakukan secara menyeluruh melalui pelbagai program



seperti kempen kesedaran dan penguatkuasaan undang-undang. Misalnya, masyarakat perlu diberikan kefahaman dan kesedaran tentang 3R: *reduce, reuse dan recycle*. Ini kerana kadar pengitaran semula di kalangan penduduk negara ini adalah masih rendah, iaitu, di bawah 5%.

Seterusnya 3R perlu dijadikan asas untuk mewujudkan suatu masyarakat yang dikenali sebagai *sound material-cycle society*. Konsep ini mempunyai asas yang kuat dalam mencegah pembaziran dan polisi pengitaran semula dalam ekonomi hiliran (Moriguchi 2007). Kita mungkin perlu belajar daripada negara Jepun tentang cara untuk membangunkan masyarakat yang sedar dan mempunyai budaya lestari. Menurut Kementerian Alam Sekitar Jepun (2000), *sound material-cycle society* bermaksud:

*A society in which the consumption of natural resources will be minimized and the environmental load will be reduced to the greatest extent possible, by preventing or reducing the generation of wastes, etc. from products, etc., by promoting proper cyclical use of products, etc. when these products, etc. have become circulative resources, and by ensuring proper disposal of circulative resources not put into cyclical use (i.e., disposal as wastes, with "wastes" defined as set forth in Article 2, paragraph 1 of the Waste Disposal and Public Cleansing Law (Law No. 137 of 1970). These same definitions of "proper disposal" and "waste" shall apply hereinafter).*

*Sound material-cycle society* dinyatakan dengan jelas dalam laporan Master Plan of Waste Minimization for Malaysia (MPWM), yang disediakan oleh Japan International Cooperation Agency (JICA) pada tahun 2006. Konsep ini telah dijadikan sebagai halatuju pelan induk tersebut. Strategi pertama pelan induk tersebut ialah program kesedaran tentang pencegahan bahan buangan bagi masyarakat Malaysia. Pelan induk tersebut telah mengeluarkan garis panduan berkaitan dengan aktiviti 3R di sekolah. Satu daripada resolusi pelan induk itu ialah program pendidikan dan kesedaran di kalangan murid sekolah dan dilaksanakan dengan kerjasama Kementerian Pelajaran.

### *5.3 Dasar-Dasar Pelestarian Alam*

Islam telah mempelopori dasar-dasar pelestarian alam sekitar sejak dari zaman Rasulullah s.a.w. menerusi pengurusan alam sekitar itu sendiri (lihat Ahmad, 2009). Di Madinah, baginda menjalankan pemuliharaan tanah dengan mewujudkan *hima'* dan *haraam* yang memastikan sumber-sumber sesuatu kawasan dilindungi dan digunakan dengan begitu berhati-hati. Kawasan *hima* digunakan untuk hidupan liar dan perhutanan dengan larangan pemusnahan habitat, perburuan, atau ragutan. Kawasan *haraam* digunakan untuk tadahan air dengan kawalan dari pihak pemerintah. Rasulullah s.a.w. juga mengarahkan penanaman pokok-pokok dan dunsun tamar, pada asasnya kerana pokok-pokok ini memberi faedah kepada manusia dan haiwan. Rasulullah juga mementingkan kesejahteraan harta benda apabila baginda melarang

penebangan pokok buah-buahan, pemusnahan tanah dan rumah yang masih digunakan, pembanjiran, penenggelaman, atau pembakaran pokok tamar.<sup>8</sup>

### *5.3.1 Larangan Merosakkan Alam Sekitar*

Barangkali, akar-akar metafizika dan falsafah yang lemah yang dijelmakan dalam sikap terhadap alam sekitar telah menyebabkan tamaddun moden pada hari ini lebih membawa malapetaka, bukannya kesejahteraan. Ini diakui sendiri oleh al-Qur'an dalam surah al-Rum: 41.<sup>9</sup> Untuk membetulkannya, pembangunan harta tanah mesti kembali kembali kepada konsep Islam. Islam mempunyai asas yang kukuh dalam soal etika tentang alam sekitar. Pada dasarnya, pembangunan harta tanah yang merosakkan alam adalah dilarang oleh Islam. Dasar hukum sedemikian adalah berdasarkan makna-makna zahir ayat al-Qur'an seperti al-Baqarah: 195;<sup>10</sup> al-A'raaf: 57;<sup>11</sup> dan; al-Qasas: 77.<sup>12</sup> Maka, menurut al-Syeikh Prof. Dr. Yusuf al-Qardhawi, menjaga alam sekitar itu adalah fardhu.<sup>13</sup>

Pembangunan harta tanah tanpa perancangan yang baik atau pelaksanaan kerja-kerja pembangunan yang tidak mengikut peraturan menyebabkan alam ini menjadi semakin rosak. Misalnya, penarahan bukit dalam kerja-kerja tanah bagi pembinaan mungkin menjimatkan kos pembangunan tanah tetapi ia menyebabkan salah urus alam sekitar seperti penebangan pokok-pokok, pemotongan tanah, dan penimbusan punca atau jalan air secara sewenang-wenangnya. Akhirnya, ini mengakibatkan hakisan tanah, tanah runtuh, pencemaran air, banjir lumpur, dan sebagainya.

### *5.3.2 Kecekapan dan Kelangsungan Alam Sekitar*

Mewujudkan pembangunan yang lestari adalah suatu tuntutan Islam (Kassam, 2003). Islam tidak menghalang peraturan-peraturan dalam pelaksanaan pembangunan secara moden asalkan ia membawa kepada pembangunan yang terancang dan teratur. Proses pembangunan seperti yang diamalkan di Malaysia perlu diperkukuhkan dari semasa ke semasa.

---

<sup>8</sup> Imam Malik, *Al-Muwatta'*.

<sup>9</sup> ظهر الفساد في البر والبحر بما كسبت أيدي الناس ليذيقهم بعض الذي عملوا لعلهم يرجعون

<sup>10</sup> ولا تلقوا بأيديكم إلى التهلكة وأحسنوا إن الله يحب المحسنين

<sup>11</sup> ولا تفسدوا في الأرض بعد إصلاحها...

<sup>12</sup> ولا تبغ الفساد في الأرض إن الله لا يحب المفسدين...

<sup>13</sup> يوسف القرضاوي (2001م). *رعاية البيئة في شريعة الإسلام*, إصدار مكتبة دار الشروق

Kecekapan pembangunan perlu dilandaskan kepada kecekapan teknikal dan ekonomi. Pengoptimuman penggunaan sumber-sumber pembangunan seperti tanah, buruh, modal, maklumat, dan pengurusan perlu dipastikan. Sebagai misalan, masih banyak tanah-tanah waqf dan baitulmal yang tidak dibangunkan sehingga ke hari ini. Padahal, harta tanah waqf adalah suatu khazanah yang amat bernilai untuk dibangunkan demi kesejahteraan masyarakat.

Pembaziran sumber-sumber, terutamanya tanah dan wang, adalah suatu fenomena yang agak ketara dalam pembangunan harta tanah di Malaysia. Misalnya, pembangunan yang tidak dirancang dengan betul menyebabkan projek terbengkalai. Ini menyebabkan kerugian berbilion ringgit kepada masyarakat dan pemaju sendiri. Bagi projek pembangunan hartat tanah yang berjaya dilaksanakan, ia amat bergantung pada pengurusan projek binaan yang cekap dan berkesan.

## **6.0 APLIKASI DALAM PEMBANGUNAN HARTA TANAH**

### **6.1 Komponen-Komponen Kelestarian**

Berpandukan dasar-dasar pelestarian alam yang ditunjukkan oleh Islam (seperti yang disebut di atas), secara umum, empat komponen alam sekitar mesti dipelihara dalam mana-mana pembangunan, iaitu tanah, air, udara, dan bunyi (Hassan, 2006). Tujuan utama pemeliharaan tanah, air, dan udara ialah mengelakkan pencemaran dan menjaga kebersihan.<sup>14</sup> Nabi pernah melarang para sahabat membuang sampah sarap di kawasan awam atau berdekatan dengan pokok buah-buahan. Semasa Abu Musa al-'Ashaari dihantar ke Basrah sebagai gabenor, beliau dikatakan berucap kepada orang ramai bahawa "aku telah diutuskan kepada kamu oleh 'Umar al-Khattab untuk mengajar kamu al-Qur'an, sunnah Nabi s.a.w. dan membersihkan lorong-lorong kamu".<sup>15</sup>

#### **6.1.1 Pemeliharaan Tanah**

Sisa pepejal mahupun bukan pepejal tidak harus dibuang di atas tanah yang mungkin digunakan sebagai kawasan pertanian, kediaman, rekreasi, kemudahan awam, dsb. Sistem pembentungan yang betul, kawalan kumbahan, saluran perpaipan yang bersih, penghindaran bahan-bahan toksik seperti kimia, racun rumpai/serangga/makhluk perosak, kebersihan kawasan tadahan dan simpanan air, dsb. mestilah dipastikan dalam pembangunan harta tanah.

Aktiviti-aktiviti yang menyebabkan pencemaran mestilah dielakkan. Begitu juga pembangunan yang menyebabkan hakisan dan/atau pemendapan tanah. Penguatkuasaan undang-undang dan mekanisma sosial perlu dilaksanakan dengan betul dan bersungguh-sungguh dalam soal ini.

---

<sup>14</sup> Imam al-Tirmidhi, *Sunan al-Tirmidhi*, Hadis No. 2799.

<sup>15</sup> Imam al-Darimi, *Sunan al-Darimi*, Hadis No. 560.

### **6.1.2 Pemeliharaan Sumber Air**

Kepentingan air dalam kehidupan manusia amat penting dan ia merupakan elemen alam sekitar yang banyak disebut di dalam al-Qur'an seperti al-Nahl: 65;<sup>16</sup> al-Anbiya': 30;<sup>17</sup> al-Rum: 24;<sup>18</sup> dan Qaf: 9.<sup>19</sup> Ini kerana boleh dikatakan kesemua kehidupan memerlukan air.

Bukan sahaja sumber air perlu dijaga dari pencemaran, ia juga perlu digunakan secara jimat. Berdasarkan riwayat Imam Abu Dawud, Nabi s.a.w. bersabda bahawa akan terdapat manusia dari kalangan umat ini yang melampau-lampau dalam berdoa dan berwudhu. Ini menunjukkan bahawa ajaran Sunnah amat menitik beratkan penjimatan sumber air. Dalam ertikata yang lain, penggunaan air tanpa berperaturan merupakan salah guna sumber dan ini ditegah oleh Islam.

Selain sistem tarif yang memberi penalti terhadap pembaziran air, gajet perpaipan ke bangunan-bangunan kediaman, perdagangan, institusi-institusi, kawasan perindustrian, dan sebagainya perlu direka bentuk supaya dapat menjimatkan air. Sebagai misalan, isipadu air yang keluar dari muncung paip di rumah-rumah kediaman boleh dikawal menggunakan injap yang direka khas, supaya air tidak keluar terlalu banyak atau terlalu laju.

Reka bentuk kawasan pembangunan hendaklah dipastikan supaya perparitan tidak terus mengalirkan air ke badan-badan air utama seperti kolam, sungai, dan laut.

### **6.1.3 Penghindaran Pencemaran Udara**

Memelihara udara dari bahan-bahan cemar adalah penting sekali. Beberapa hadis menunjukkan bahawa Nabi s.a.w. tidak menggalakkan malah melarang aktiviti-aktiviti yang menyebabkan bau busuk di tempat-tempat awam. Pengajaran dari hadis sedemikian amat jelas apabila misalnya Nabi s.a.w. melarang sahabat dari ke masjid selepas memakan halia atau bawang.<sup>20</sup>

Pokok dari larangan mencemarkan udara ialah kerana ia membawa mudarat. Contohnya, pembakaran terbuka, pembakaran hutan secara besar-besaran, dan CFC yang menipiskan lapisan ozon. Contoh yang lain ialah karbon monoksida dari kenderaan.

---

<sup>16</sup> وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا...

<sup>17</sup> ...وَجَعَلْنَا مِنَ الْمَاءِ كُلَّ شَيْءٍ حَيٍّ أَفَلَا يُؤْمِنُونَ...

<sup>18</sup> ...وَيَنْزِلُ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَيُحْيِي بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا...

<sup>19</sup> وَنَزَّلْنَا مِنَ السَّمَاءِ مَاءً مُبَارَكًا فَأَنْبَتْنَا بِهِ جَنَّاتٍ وَحَبَّ الْحَصِيدِ

<sup>20</sup> Lihat *al-Lu'lu wa al-Marjan*, Hadis No. 331, 332, dan 333.

#### *6.1.4 Penghindaran Pencemaran Bunyi*

Bunyi yang kuat dan mengganggu secara fizikal dan psikologikal. Banyak hadis melarang bunyi kuat atau bising yang terbit dari kelakuan kurang bijak. Malahan dalam al-Quran, Luqman: 19, Allah merakamkan nasihat Lukman al-Hakim kepada anaknya tentang tegahan suara yang kasar.<sup>21</sup>

Dalam Islam, suara adalah unsur penting untuk mewujudkan ketenangan dan kedamaian atau sebaliknya menimbulkan gangguan. Suara dan/atau bunyi kuat, misalnyan, tidak dibenarkan di dalam masjid kerana ia mengganggu ketenangan orang yang hendak tawajjuh kepada Allah s.w.t. Malahan, membaca al-Qur'an dengan kuat adalah tidak digalakkan kerana ia mengganggu kekhusyukan orang lain untuk beribadat.

Dari segi sains, bunyi bising yang kuat dan berterusan boleh mengurangkan keupayaan seseorang memberi gerak balas secara normal akibat beberapa masalah seperti pendengaran dan psiko-somatik.

#### *6.2 Mekanisma Pembangunan*

Dari segi mekanisma pembangunan, terdapat banyak ruang untuk mempraktikkan pelestarian alam sekitar, terutamanya pada peringkat pra-pembangunan. Di dalam kertas kerja ini, empat komponen mekanisma dibincangkan secara ringkas.

##### *6.2.1 Fasa Perancangan Guna Tanah*

Meskipun pemaju harta tanah mempunyai hak memajukan sumber-sumber tanah yang dimiliki, mereka mempunyai tanggungjawab kepada Allah s.w.t. dan tanggungjawab sosial. Kedua-duanya perlu diseimbangkan. Implikasinya ialah bahawa perancangan guna tanah mesti dilaksanakan dengan betul. Pertama, pemaju mesti memastikan bahawa pembangunan di satu-satu kawasan sudah sampai pada masanya. Kedua, konsep kegunaan tertinggi-dan-terbaik perlu diterjemahkan dengan betul menerusi perancangan pembangunan. Ketiga, segala prosedur dan peraturan pembangunan harta tanah yang termaktub hendaklah dipatuhi seratus peratus. Keempat, projek pembangunan diteruskan jika ia benar-benar memberi faedah dan peluang yang sama rata kepada masyarakat.<sup>22</sup> Kelima, natijah dari pembangunan itu tidak menjejaskan kebajikan masyarakat.

---

<sup>21</sup> واقصد في مشيك واغضض من صوتك إن أنكر الأصوات لصوت الحمير

<sup>22</sup> Misalnya, projek pembangunan harta tanah mesti mengutamakan projek-projek yang menjana manfaat yang paling besar kepada rakyat seperti projek-projek perumahan kos sederhana dan rendah, bukannya projek-projek mega yang mempunyai potensi memusnahkan khazanah alam. Lihat Abdul Ghani Samsudin (2004).

### *6.2.2 Fasa EIA dan Kajian Kemungkinan Projek*

Kajian penilaian alam sekitar (EIA) sebagai salah satu mekanisma evaluasi pembangunan perlu diperkemas lagi bagi pembangunan harta tanah. Kaedah yang lebih analitikal mengenal pasti kesan positif dan kesan negatif yang mungkin timbul akibat aktiviti atau projek yang akan dibuat. Pada amnya, EIA bertujuan untuk meramal sejauh mana sesuatu pembangunan itu memberi faedah atau memudaratkan alam sekitar; mentafsir atau membuat kesimpulan keseluruhan kesan-kesan tersebut kepada manusia dan persekitarannya; dan menyampaikan segala maklumat di atas kepada pihak yang bertanggungjawab meluluskan sesuatu tindakan atau projek (DoEM, 1987, 1992; Hasmah Harun, 1994; Mamit, 1997).

Selain daripada proses biasa dalam kajian kemungkinan projek, penilaian terhadap aspek-aspek yang berkaitan dengan impak ekonomi, kewangan, sosial, dan alam sekitar perlu diambil kira dalam pembangunan harta tanah. Ini termasuklah:

- ☐ menganggar kesan kerosakan alam sekitar ke atas nilai harta tanah;
- ☐ mengukur impaks ekonomi akibat dari bencana alam;
- ☐ analisis kos-faedah/risiko-faedah/keberkesanan kos;
- ☐ sokongan litigasi;
- ☐ penilaian kerosakan secara hedonik;
- ☐ analisis kemungkinan dan penilaian projek berasaskan sistem bebas-riba’.

### *6.2.3 Fasa Reka Bentuk Projek*

Reka bentuk projek pembangunan harta tanah semestinya mengambil kira beberapa prinsip asas kelastarian alam sekitar. Sebagai contoh, kosep produk dan prosedur pembangunan mesti mempunyai ciri-ciri berikut:

- ☐ cekap-alam (e.g. reka bentuk yang memaksimumkan pengudaraan & pencahayaan);
- ☐ menghindarkan hakisan tanah;
- ☐ menghindarkan pencemaran alam (e.g. tanah, air, udara, kebisingan);
- ☐ pemulihan kawasan rosak dan pemuliharaan kawasan yang sedia ada;
- ☐ penentuan kawasan pemuliharaan baru di zon tertentu;
- ☐ pembentukan zon penampungan dalam kawasan pembangunan;
- ☐ pengekalan kawasan hijau;
- ☐ menggalakkan interaksi penduduk.

Reka bentuk projek mestilah bertujuan untuk memastikan kecekapan ekologi (eco-efficiency) dengan menerapkan campuran produk dan teknologi ramah persekitaran. Konsep “hijau” dalam reka bentuk produk harta tanah perlu diperluaskan. Contohnya, bahan binaan boleh

kitar semula, cat yang rendah campuran bahan kimianya, lantai linoleum tulen, kabinet daripada kayu keras, dll. semuanya boleh direka cipta oleh jurutera dan arkitek. Bangunan-bangunan bersumberkan tenaga solar dan yang memaksimumkan pengudaraan perlu diperbanyakkan, dan dengan itu, ia perlu penyelidikan lanjut di dalam bidang berkenaan.<sup>23</sup> Bangunan-bangunan cekap-alam (e.g. menjimatkan tenaga) perlu diwujudkan pada masa hadapan. Lebih banyak pokok dan kawasan hijau perlu disediakan di kawasan perumahan, perdagangan, industri, serta institusi-institusi lain.

#### *6.2.4 Fasa Pengurusan Aset*

Kelestarian bangunan dan persekitaran amat bergantung kepada pengurusan harta tanah pada peringkat lepas-bina. Oleh kerana tempoh ini amat panjang (boleh menjangkau puluhan malah ratusan tahun), harta-harta ini, terutamanya harta awam, mesti diuruskan dengan cekap dan berkesan. Banyak kerosakan struktur berlaku pada bangunan dan kelengkapan serta kemudahan bangunan, misalnya, kerana ketiadaan minda lestari dalam pengurusan aset. Dalam konteks Malaysia, minda lestari sebegini perlu diterjemahkan menjadi strategi pengurusan aset.

Sebagai satu usaha proaktif, pihak kerajaan telah melancarkan Dasar Pengurusan Aset Kerajaan (DPAK) pada Mac 2009. Satu Pekeliling Am Bilangan 1 Tahun 2009 – Manual Pengurusan Aset Menyeluruh (MPAK) Kerajaan telah dilancarkan pada tarikh yang sama. Manual tersebut mengandungi dasar, strategi dan garis panduan pengurusan aset kerajaan yang perlu dilaksanakan oleh semua kementerian, jabatan dan agensi kerajaan. Semua jenis aset kerajaan adalah tertakluk di bawah manual ini iaitu termasuk (i) Aset Hidup (Tumbuhan, Haiwan dan Ikan); (ii) Aset Alih (Harta Modal dan Inventori); dan (iii) Aset Tak Alih (Aset Tanah, Aset Infrastruktur); dan (iii) Aset Bangunan.

Objektif Dasar Pengurusan Aset Kerajaan ialah:

- pewujudan aset bagi memenuhi keperluan penyampaian perkhidmatan kerajaan;
- pengurusan aset dilaksanakan secara sistematik, holistic dan lestari untuk mencapai faedah aset yang menyeluruh;
- maklumat aset yang sistematik, berintegriti dan mudah dicapai;
- amalan Pengurusan Aset Menyeluruh (PAM) dilaksanakan dan dipantau.

---

<sup>23</sup> Terdapat beberapa bukti yang menunjukkan bahawa bangunan-bangunan yang berkonsepkan kesenian Islam mempunyai ciri fizikal yang boleh memaksimumkan pencahayaan dan pengudaraan.

Objektif pertama DPAK ialah bagi memastikan setiap aset yang disediakan memenuhi fungsinya dan menyokong penyampaian perkhidmatan kerajaan secara berkesan. Perkara ini penting kerana terdapat aset dan fasiliti kerajaan yang tidak dipelihara dan disenggara dengan sempurna sehingga tidak dapat berfungsi sebagaimana yang diharapkan. Ini termasuk bangunan awam seperti sekolah, pejabat kerajaan, kuarters kerajaan, jalan raya, jambatan dan lain-lain yang mengalami kerosakan dan menimbulkan masalah kepada pengguna. Akibatnya, penyampaian perkhidmatan kerajaan turut sama terjejas.

Objektif kedua DPAK secara khusus menekankan soal pengurusan aset secara sistematik, holistik dan lestari. Dalam soal ini, pengurusan aset perlu dilakukan dengan mengambil kira kitaran hayat sesuatu aset. Ini yang dimaksudkan dengan Pengurusan Aset Menyeluruh yang merangkumi empat fasa iaitu: (i) perancangan, (ii) perolehan, (iii) pengoperasian dan (iv) pelupusan. Sekiranya setiap fasa tersebut dilaksanakan dengan sempurna, kelestarian sesuatu aset akan dapat dicapai.

Objektif ketiga bermaksud penyediaan sistem maklumat aset yang sistematik di mana data yang lengkap tentang aset yang dipunyai oleh sesebuah organisasi disimpan dengan kaedah tertentu. Data tersebut pula perlu berintegriti di mana semua data sentiasa dikemaskini dan memberikan maklumat yang tepat tentang sesuatu aset. Selanjutnya system maklumat yang berguna sepatutnya mudah dicapai untuk kegunaan pihak pengurusan, pengoperasi dan penyenggara aset.

Objektif keempat DPAK menekankan pelaksanaan dan pemantauan aspek Pengurusan Aset Menyeluruh (PAM). Ini bermakna pelaksanaan DPAK mesti meliputi empat fasa yang dinyatakan di atas. Akhirnya, pihak organisasi perlu memantau atau memastikan pelaksanaan PAM tersebut.

DPAK diharapkan dapat memberikan sumbangan yang besar dalam memastikan aset kerajaan diurus secara optimum dan pada waktu yang sama membantu usaha ke arah pembangunan secara lestari.

#### ***6.2.5 Pentadbiran, Penguatkuasaan, dan Perundangan***

Tanggungjawab ini terletak di bahu pihak pemaju dan kerajaan menerusi Pihak Berkuasa Tempatan, Majlis Tempatan, Majlis Daerah, atau yang seumpamanya. Segala amalan yang boleh memudaratkan, berdasarkan lima maqasid syari'ah yang telah disebutkan, mestilah dihindarkan dalam mana-mana pembangunan harta tanah. Misalnya, rasuah, penipuan, dan manipulasi yang berkaitan dengan perancangan, strategi, dan pelaksanaan projek mesti dihindari. Sebahagian daripada amalan-amalan salah sedemikian menyumbang kepada kerosakan alam sekitar, terutamanya semasa fasa pra-pembangunan dan fasa pembinaan.



Pengurusan projek yang cekap dan bersih perlu dipastikan oleh orang yang diberi amanah dan tanggungjawab.

Pihak berkuasa mesti mewujudkan sistem pentadbiran yang menggalakkan kecekapan dan ketelusan serta menghalang salah laku dalam pembangunan harta tanah. Contohnya, kes-kes memotong peruntukan yang sepatutnya bagi satu-satu komponen pembangunan (e.g. pembinaan jalan masuk utama) memang berlaku di kalangan pemaju dan/atau kontraktor. Pelanggaran syarat-syarat kerja berlaku dari semasa ke semasa tanpa pemantauan yang betul dan tindakan yang sepatutnya. Ini merupakan kelemahan penguatkuasaan yang sebahagiannya menyebabkan kerosakan alam sekitar.

Penglestarian alam sekitar dalam pembangunan harta tanah perlu dicapai menerusi mekanisme undang-undang yang berkaitan dengan pembangunan hartanah di Malaysia (lihat Bahagian 4.0). Secara khusus, Perlembagaan Persekutuan, iaitu undang-undang tertinggi di Malaysia, telah meletakkan tanah di bawah bidang kuasa kerajaan negeri, maka Malaysia mempunyai pelbagai undang-undang dan polisi yang berkaitan dengan tanah. Walau bagaimanapun, Perkara 76(4) Perlembagaan telah memperuntukkan bahawa Parlimen boleh membuat undang-undang tertentu berkaitan tanah bagi tujuan keseragaman undang-undang dan polisi berkenaan tanah. Maka, Parlimen telah menggubal Kanun Tanah Negara 1965 (Akta No. 56) yang merupakan undang-undang utama berkaitan pentadbiran tanah di Malaysia. Selain dari KTN, terdapat 125<sup>24</sup> perundangan berkaitan tanah di Semenanjung Malaysia. Beberapa statut yang digubal oleh Parlimen dan Dewan Undang Negeri masing-masing masih lagi beroperasi sehingga hari ini. Perundangan-perundangan tersebut termasuklah Enakmen Rizab Melayu, Enakmen Perlombongan, Akta Perhutanan Kebangsaan 1984, Enakmen Pegangan Tanah Adat, Tanah Sultan, Enakmen Agama Islam negeri berkaitan tanah wakaf atau baitul-mal, Enakmen Penempatan Tanah Terengganu dan Akta Penanaman Padi (Kawalan Sewa dan Pegangan). Walau bagaimanapun, Perkara 76(4) Perlembagaan Persekutuan tidak terpakai untuk Sabah dan Sarawak; kedua-duanya mempunyai perundangan yang tersendiri berkaitan dengan tanah.

Sebab mengapa perundangan diberi penekanan khusus dalam pembangunan harta tanah ialah kerana ia merupakan sumber utama siasah mengenai penglestarian alam sekitar. Dalam ertikata lain, dasar penglestarian alam sekitar dalam pembangunan harta tanah perlu diterjemahkan sebagai dokumen undang-undang. Mengapa ini penting?

Dalam menjawab persoalan di atas, undang-undang yang perlu dirujuk ialah kepada peruntukan dalam Perlembagaan Persekutuan, iaitu undang-undang tertinggi di Malaysia. Contohnya, dasar

---

<sup>24</sup> Untuk senarai nama undang-undang berkaitan dengan tanah, sila rujuk Kementerian Sumber Asli & Alam Sekitar (2000). *Manual Pentadbiran Tanah*, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, p. 423-431.

pemilikan Tanah Rizab Melayu yang diperkenalkan oleh penjajah Inggeris sebelum kemerdekaan bagi memastikan tanah-tanah yang diisytiharkan sebagai "Tanah Rizab Melayu" tidak berpindah kepada orang bukan Melayu termaktub dalam Perkara 89 Perlembagaan Persekutuan. Dalam soal dasar penglestarian alam, Perlembagaan Persekutuan tidak menyentuh mengenainya. Ia hanya tersurat secara tidak langsung dalam Akta Kualiti Alam Sekitar 1974 menerusi mekanisma kajian kesan ke alam sekitar (EIA) yang mewajibkan projek pembangunan harta tanah tertentu lulus EIA sebelum ia boleh dilaksanakan. Sungguhpun demikian, keberkesanan EIA sebagai satu bentuk kawalan kepada pembangunan harta tanah kurang berkesan kerana peranannya bersifat *rubber stamp*.<sup>25</sup>

Selain dari ini, peruntukan seksyen 48 dan seksyen 341 KTN perlu dipinda dengan memberikan pengiktirafan kepada "pendudukan bertentangan" (adverse possession) ia itu kepentingan kepada penduduk yang telah lama mendiami sesuatu tanah yang tiada pembangunan dan berjaya membangunkannya tanpa bantahan atau perintah dari tuannya tanah. Pindaan kepada peruntukan-peruntukan KTN ini dapat menyelesaikan masalah tanah terbiar yang tidak diusahakan oleh tuan tanah tetapi di diami peneroka yang berjaya menghidupkan tanah mati atau tanah terbiar untuk masa yang lama tanpa bantahan dari pemilik.

Kami berpendapat bahawa dasar penglestarian alam sekitar ini perlu dijadikan sebagai undang-undang dengan meminda peruntukan dalam Perlembagaan Persekutuan dengan mewajibkan setiap pembangunan harta tanah di Malaysia mematuhi peruntukan dasar penglestarian alam sekitar bagi tujuan pembangunan yang seimbang dengan mengambil kira kepentingan generasi akan datang. Walaupun dasar penglestarian alam ini wujud dalam beberapa polisi kerajaan, tetapi adalah lebih baik jika dasar ini dijadikan sebagai undang-undang kerana undang-undang mengikat semua pihak berbanding dengan polisi dan ia membawa kepada *right in rem* (hak kepada seluruh dunia) dan tidak hanya terhad kepada *right in personam* (hak secara persendirian).

## **7.0 INISIATIF KELESTARIAN DI UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA**

Sebagai sebuah universiti yang terlibat secara langsung dalam pelbagai aspek penyelidikan harta tanah dan alam sekitar, Universiti Teknologi Malaysia (UTM) telah menubuhkan satu gabungan kumpulan penyelidikan yang dikenali sebagai *Sustainability Research Alliance* (SUTERA). SUTERA ditubuhkan bagi mengintegrasikan beberapa kumpulan penyelidikan di UTM yang terlibat dalam projek penyelidikan yang berkaitan dengan kelestarian. Gabungan ini disertai oleh hampir kesemua fakulti di UTM termasuk fakulti-fakulti dalam bidang kejuruteraan, sains, alam bina, harta tanah, pengurusan, dan pengajian Islam. Satu daripada

---

<sup>25</sup> Banyak perbincangan di internet menyentuh tentang isu keberkesanan kajian impaks ke atas alam sekitar (EIA) sebagai mekanisma penglestarian. Kebanyakan perbincangan mempersoalkannya dari pelbagai sudut.

usaha awal gabungan ini ialah membantu menjadikan kampus UTM di Skudai sebagai sebuah kampus lestari dan berusaha untuk menjadikannya sebagai satu destinasi *eco-tourism*.

Satu daripada pusat kajian yang bergabung di bawah SUTERA ialah Pusat Kajian Harta Tanah (Centre for Real Estate Studies - CRES). CRES menyediakan khidmat penyelidikan dan perundingan yang berkaitan dengan pelbagai peringkat dalam pembangunan harta tanah. Pada masa ini ada beberapa sub-bidang utama yang diterajui oleh CRES iaitu *Real Estate Valuation & Investment, Real Estate Economic, Industry Asset and Facilities Management*, dan *Smart Land*.

Sebagai sebuah institusi yang mempunyai pelbagai kepakaran dalam bidang harta tanah dan alam sekitar, SUTERA mampu memainkan peranan yang berkesan khususnya dalam penyelidikan dan perundingan. Ia dapat menyumbang kepada industri harta tanah dalam pelbagai aspek penyelidikan berdasarkan bidang-bidang ilmu yang disebut di atas. Apa yang perlu ialah hubungan universiti-industri yang lebih kukuh dalam rangka mendokong pembangunan harta tanah yang lestari di Malaysia. Sebagai permulaan, UTM amat mengalu-alukan pelawaan untuk bekerjasama dengan Dewan Perdagangan Islam Malaysia, Persatuan Pemaju Hartanah Bumiputra, Johor Corporation, dan badan-badan korporat yang lain dalam mejelmakan wawasan ke arah itu.

## **8.0 PENUTUP**

Kertas kerja ini telah menyentuh beberapa perkara berkaitan pembangunan harta tanah dan pelestarian alam sekitar. Pembangunan harta tanah memerlukan satu keperluan untuk memakmurkan bumi Allah s.w.t. dan untuk kesejahteraan manusia. Oleh itu, pembangunan harta tanah tidak sepatutnya menekankan aspek keuntungan semata-mata tetapi sebaliknya perlu mengambilkira semua aspek pembangunan. Menurut Islam, kelestarian alam sekitar amat penting dalam pembangunan harta tanah. Islam mementingkan keseimbangan fizikal dan spiritual. Kedua-duanya ibarat jasad dan ruh. Tanpa ruh, jasad tidak berguna. Tanpa aspek pembangunan spiritual, pembangunan fizikal tidak mempunyai sebarang makna dari kaca mata Islam.

Dalam konteks kertas kerja ini, sudah sampai masanya prinsip-prinsip Islam diterapkan dalam proses pembangunan, terutamanya dalam soal kelestarian alam sekitar. Sesungguhnya, kelanjutan alam ini sebahagiannya bergantung kepada cara manusia melestarikan kewujudannya dan kelestarian alam sekitar merupakan satu komponen penting dalam pembangunan harta tanah. Ini adalah salah satu jihad dalam pembangunan ummah.

Akhirnya semua pihak perlu mengambil bahagian dan berusaha bersama kerajaan dalam melaksanakan aktiviti kearah pelestarian alam di Negara ini. Dalam konteks ini, UTM tidak

ketinggalan bagi bersama-sama memberikan sumbangan ke arah kelestarian alam termasuk dalam pembangunan harta tanah.

## **RUJUKAN**

- Abdul Ghani Samsudin (2004). Pembangunan Ekonomi Islam: Perspektif Malaysia. Akses internet pada 28/7/09 di alamat:  
[http://search.yahoo.com/search?p=pembangunan+harta+tanah+menurut+perspektif+islam&vc=&fr=yfp-t-501&toggle=1&cop=mss&ei=UTF-8&fp\\_ip=MY](http://search.yahoo.com/search?p=pembangunan+harta+tanah+menurut+perspektif+islam&vc=&fr=yfp-t-501&toggle=1&cop=mss&ei=UTF-8&fp_ip=MY)
- Ahmad, Sardar Anees (2009). Islam Endorses Sustainability, *Fingers Lakes Times*, New York, May 8. Accessed on 25/7/09 at:  
<http://community.beliefnet.com/go/thread/view/43861/14665008/?pg=last>
- Anon (1998). Declaration & Recommendations at the CAP National Conference Land: Emerging Issues & Challenges, Consumer Association of Penang.
- Ansari, Abdul Haseeb (2007). Enforcement of Environmental Laws in Developing Countries: An Expository Study with Special Reference to Malaysia, *Malayan Law Journal* 5: cxli, Lexis-Nexis Asia.
- Ansari, Abdul Haseeb and Hj. Zen, Ismawi (2006). Towards a Sustainable Land Use Planning: An Appraisal with special reference to Malaysia, *Malayan Law Journal* 6: cvii, Lexis-Nexis Asia.
- Bruntland, G.H. (1987) (ed.) *Our Common Future*. World Commission on Environment and Development. Oxford University Press.
- Bryne, Peter, and Cadman, David (1984). *Risk, Uncertainty, and Decision-Making in Property Development*. London-New York: Spoon.
- DoE (Department of Environment) (1994). *Sustainable Development: The UK Strategy*. London: HMSO.
- DoEM (Department of Environment Malaysia) (1987). *A Handbook of Environmental Impact Assessment Guidelines*. Ministry of Science, Technology and Government, Kuala Lumpur.
- DoEM (Department of Environment Malaysia) (1992). *Environmental Impact Assessment. EIA Procedures and Requirements in Malaysia*, National Printing Department, Malaysia.

***Seminar Pembangunan Harta Tanah Kebangsaan Menurut Perspektif Islam, Dewan Besar Institut Kefahaman Islam Malaysia (IKIM), Kuala Lumpur, 11-12 Ogos, 2009.***

Hasmah Harun (1994). EIA in Malaysia, the First Five Years. Paper presented at *Seminar on Environmental Impact Assessment in Malaysia - an Update*, Kuching, Sarawak, February 3- 5.

Hassan, Farooq (2006). *Islam: Environmental Protection*. Presidential Address to the Pakistan Ecology Council at the Karachi Hall, Lahore High Court Bar Association, 6 October, Lahore. Accessed on 25/7/09 at: <http://www.greaterdemocracy.org/archives/000507.html>

Islam dan Ekologi. Akses pada 28/7/09 di alamat <http://agamadanekologi.blogspot.com/>

Kadouf, Hunud Abia and Al Junid, Sharifah Zubaidah (eds.) (2006), *Land Use Planning and Environmental Sustainability in Malaysia: Policies and Trends*, Research Centre, International Islamic University Malaysia, Gombak.

Kassam, Tazim R. (2003). The Aga Khan Development Network: An Ethic of Sustainable Development and Social. In Richard C. Foltz, Frederick M. Denny, and Azizan Baharuddin. *Islam and Ecology*. Havard University Press.

Mamit, James (1997). Environmental Impact Assessment (EIA) Procedure and Process in Sarawak. Paper presented at *Training Course on Environmental Management*, 1997, Kota Kinabalu, 15- 19 December.

Manzoor, S. Parvez (2009). Environment and Values: An Islamic Perspective. Islamonline.net. Accessed on 25/7/09 at: <http://www.islamonline.net/english/introducingislam/Environment/article01.shtml>

Marinova, Dora; Hossain, Amzad; and Hossain-Rhaman, Popie (2008). Islam on Sustainability. *Fourth International Conference on Environmental, Cultural, Economic & Social Sustainability*. Universiti Malaysia Terengganu, Kuala Terengganu, 4-7 January.

Ministry of Housing and Local Government Malaysia (2005). *National Strategic Plan for Solid Waste Management*. Kuala Lumpur: Government Printer.

Ministry of the Environment of Japan (2000). *The Basic Law for Establishing a Sound Material-Cycle Society*. Tokyo.

Mohd Daud b. Bakar (1999). Konsep dan Matlamat Harta dalam Pembangunan Ummah. Dlm. Abdul Monir b. Yaacob dan Mohd. Fauzi b. Mustaffa. *Pentdbiran Harta Menurut Islam*. Kuala Lumpur: IKIM. Hal. 1-24.

Moriguchi, Y. (2007). Material flow indicators to measure progress toward a sound material-cycle society. *Journal of Material Cycles and Waste Management*, 9(2): 112-120.

Raff, Murray (2002). Toward an ecologically sustainable property concept, *Current Law Journal*.

Siddiqi, Muzammil H. (2009). Principles and Goals of Development: An Islamic Perspective. Pakistani Link. <http://www.pakistanlink.com/religion/10082004.html>

Tan , Andrew A. L. (2001). Project Management in Malaysia – a comprehensive approach for successful management of property development projects from inception until completion, Kuala Lumpur.

Zubair Hassan (2006). Sustainable Development from an Islamic Perspective: Meaning, Implications, and Policy Concerns. *Islamic Economics*, 19(1): 3-18.